



Grundstücksmarktbericht 2017

für die Stadt Wuppertal

Kurzfassung

Die folgenden Seiten stellen eine Kurzfassung des Grundstücksmarktberichtes (GMB) 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal dar. Den gesamten Bericht können Sie sich über die Homepage des Gutachterausschusses

<http://gutachterausschuss.wuppertal.de>

kostenlos herunterladen.

Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist eine Behörde des Landes NRW, nicht der Stadt Wuppertal Er setzt sich aus Sachverständigen der Immobilienwirtschaft in Wuppertal zusammen (Architekten, Bauingenieure, Gerichtsgutachter, Makler). Die Mitglieder werden nach einer Sachkundeprüfung von der Bezirksregierung Düsseldorf für 5 Jahre bestellt. Der Gutachterausschüsse wurden in Deutschland 1960 eingerichtet, 74 gibt es in NRW. Ziel war und ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen und die Preisbildung nachvollziehbarer zu machen. So gesehen dienen die Ausschüsse der Verbraucherinformation über einen marktgerechten Preis für Grundstücke.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Johannes-Rau-Platz 1; Eingang Große Flurstraße
42275 Wuppertal

Geschäftsstelle

Tel.: 0202 / 563-5982;

Fax 0202 / 563 -8163

Mo.-Fr.: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Internet: <http://gutachterausschuss.wuppertal.de>

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Lizenz:

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 URL: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>. Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt. Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz

Bildnachweis des Titelfotos : Panoramaansicht der Baustelle am Döppersberg
© Harald Kübler

Wie war die Marktentwicklung im Jahr 2016?

In 2016 wurden mehr Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. So stieg die Anzahl der verkauften Immobilien und Zwangsversteigerungen um 12% auf 3550 Fälle.

Der Geldumsatz erreichte seit 2008 einen Höchststand: 763 Mio € wurden umgesetzt, 14% mehr als Vorjahr.

Die immer stärker werdende Nachfrage nach Immobilien führte jedoch sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern zu steigenden Preisen.

Bei den klassischen Reihenhäusern stieg der durchschnittliche Wiederverkaufspreis aller Verkäufe um 15.000 € auf 215.000 €, bei den Doppelhaushälften um 30.000 € auf 260.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um rd. 20% gestiegen.

Auffällig ist, dass in 2016 sehr wenige Neubauten bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf den Markt kamen.

Dieselbe Preistendenz zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen. In diesem Segment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Insgesamt beträgt der Preisanstieg rd. 4 %. Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Eigentumswohnung stieg auf 1.120 €/m² Wohnfläche. Vor allem für sehr kleine und alte Wohnungen wurde im Durchschnitt 8 % mehr gezahlt als im Vorjahr.

Bei Mehrfamilienhäusern als dem typischen Anlageobjekt waren steigende Ertragsfaktoren zu verzeichnen. Sie liegen jetzt durchweg über dem 10 fachen des Jahresrohertrages.

Die Preise von Baugrundstücken stiegen um rd. 6 %.

Wie in den Vorjahren wurde der Anteil der zwangsversteigerten Immobilien immer kleiner. Nach einem Höchststand 2012 von 295 Versteigerungen kamen in 2016 nur noch 174 Objekte unter den Hammer.

Bebaute Grundstücke – das klassische Eigenheim

Das „klassische Eigenheim“ gliedert sich in drei Gruppen:

- Freistehende Ein-/ und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser

Bei den **freistehenden Häusern** gab es 275 Verkäufe, in den Vorjahren waren es noch 276 bzw. 339.

Die Preise in dieser Gruppe differieren stark, da sowohl die Villa im Briller Viertel wie auch der alte bergische Kotten in diese Kategorie fällt. Für ein typisches Haus in guter Lage auf einem 750 m² großen Grundstück und 150 m² Wohnfläche (Wfl.) wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 15 Jahre alt) im Durchschnitt 2550 €/m² Wfl. gezahlt. Der Preis geht bei zunehmendem Gebäudealter in Regel zurück. Je nach Alter sind die Preise bei freistehenden Gebäuden im Jahr 2016 um 3 bis 5 % gestiegen.

Bei den **Doppelhaushälften** gab es wenig Verkäufe von Neubauten und 140 Verkäufe von gebrauchten Häusern. Der Durchschnittspreis aller Verkäufe lag bei 260.000 € .

Für ein typisches Haus in guter Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wfl. wurde bei jüngeren Gebäuden (max. 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2370 €/m² Wfl. gezahlt. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahre alten Häusern bei 1850 €/m² Wfl. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie um 5 bis 8 % .

Bei den **Reihenhäusern** gab es auch wenige Verkäufe von Neubauten und 97 Verkäufe von gebrauchten Häusern. Bei diesen betrug der durchschnittliche Kaufpreis 215.000 €.

Für ein typisches Reihemittelhaus in guter Lage auf einem 300 m² großen Grundstück und 120 m² Wfl. wurde bei jüngeren Gebäuden (max 10 Jahre alt) im Durchschnitt 2260 €/m² Wfl. gezahlt. Auch hier ging der Preis bei zunehmendem Gebäudealter zurück und lag bei den 41 bis 60 Jahren alten Häusern bei 1740 €/m² Wfl.. Je nach Alter stiegen die Preise in dieser Gebäudekategorie im Jahr 2016 um 4 bis 7 %.

Mehrfamilienhäuser – das Sparbuch mit Zinsen

Die Verkaufszahlen waren höher als beim eigengenutzten Wohneigentum, 493 Kauffälle wurden in 2016 registriert, 13 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg sogar um 24 %.

Der Markt der Mehrfamilienhäuser untergliedert sich in:

- Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil
- Mehrfamilienhäuser mit geringem Gewerbeanteil bis 20% des Jahresrohertrages
- Mehrfamilienhäuser mit hohem Gewerbeanteil von 21% bis 60% des Jahresrohertrages

Ein Gewerbeanteil ist ein Ladenlokal, ein Büro oder eine Praxis in dem Mietshaus

Die folgenden Angaben gelten für Mehrfamilienhäuser, die keinen oder nur geringen Leerstand haben. Eine wichtige Kenngröße für den Preis eines Mehrfamilienhauses ist der **Ertragsfaktor**. Er beschreibt, um das Wievielfache der Jahresnettomiete (Jahresrohertrag) für ein solches Gebäude am Markt erzielbar ist.

Bei **Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil** lagen die Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche bei 875 €, wenn es sich um ein 40 bis 50 Jahr altes Haus handelt (um 1970). Bei Gebäuden vor 1948 betrug der Preis 660 €/m² Wfl.. Gegenüber dem Vorjahr sind dies deutliche Steigerungen.

Für jüngere Häuser betrug der Ertragsfaktor im Jahr 2015 noch das 10.5-fache, in 2016 wurde sogar das 11.4-fach erzielt, eine Preissteigerung von rd. 8%.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit geringem Gewerbeanteil** betrug der Ertragswertfaktor im letzten Jahr 10.7 mit einer Spanne von 6.4 bis 16.0. Im Vorjahr betrug er das 10.0-fache.

Bei **Mehrfamilienhäusern mit hohem Gewerbeanteil** betrug er im letzten Jahr 9.9 mit einer Spanne von 7.5 bis 13.6 gegenüber dem 9.8-fachen des Jahresrohertrages im Vorjahr.

Eine besondere Kategorie bilden in Wuppertal die **Dreifamilienhäuser**. Sie schwanken je nach Bauart und Ausstattung zwischen dem Typus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und dem eines Mehrfamilienhauses mit drei Mietwohnungen. Die wenigen Verkäufe solcher Immobilien in Wuppertal ermöglichen keine verlässlichen Zahlen über Durchschnittspreise. Der Ertragsfaktor lag in den letzten drei Jahren in einer Spanne von 11.6 bis 21.6., im Vorjahr das 9.5 bis 18.5 fache.

Eigentumswohnungen – Zinsen und Tilgung statt Miete

Das größte Marktsegment auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt sind die Eigentumswohnungen, knapp 60% aller Verkäufe. Dementsprechend groß ist auch die Datenmenge für eine detaillierte Analyse – sowohl bei Neubauten als auch bei gebrauchten Wohnungen.

Bei den **Neubauten** betrug der durchschnittliche Preis 2950 €/m² Wfl. mit einer Spanne von 2010 € bis 3270 €. Dies ist eine Steigerung von rd. 8% gegenüber dem Vorjahr. Nicht eingerechnet dabei sind die Preise für Penthousewohnungen, diese waren deutlich teurer und kosteten 3460 €/m² Wfl. mit einer Spanne von 2600 € bis 3730 €/m².

Auch in diesem Segment ist der Anteil der teuren Wohnungen am Gesamtumsatz gestiegen.

Bei den gebrauchten Wohnungen lag der Durchschnittspreis bei 1120 €/m² Wfl.. Dieser variierte stark mit der Größe und dem Alter der Wohnung. Außerdem beeinflussten die Wohnlage, die Größe des Wohnkomplexes, die Geschosslage sowie das Vorhandensein eines Balkons den Kaufpreis. So lagen die Preise für eine normale Wohnung mit Balkon bei 940 €/m² Wfl., wenn sie klein und alt ist. Wenn sie groß ist und in einem neuen Gebäude liegt, wurde ein Preis bis 1990 €/m² Wfl. erzielt. Insgesamt stiegen hier die Preise gegenüber dem Vorjahr um 3% bis 8%.

Gerade die kleinen und alten Eigentumswohnungen haben in den letzten Jahren erheblich an Wert gewonnen. Innerhalb von fünf Jahren stieg der Durchschnittspreis einer 40 Jahre alten Wohnung mit einer Größe von 30 bis 49 m² um 20%.

Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Wohnungen im einem Gebäude den Preis erheblich beeinflusst, je mehr Wohnungen, desto höher der Abschlag. Auch die Geschosslage hat einen erheblichen Einfluss, die höchsten Zuschläge erzielen neu ausgebaute Wohnungen im Dachgeschoss.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so lässt sich auch der Ertragsfaktor wie bei Mehrfamilienhäusern zur Preisfindung heranziehen. Er lag bei dem 14-fachen des Jahresrohertrages mit einer Spanne von 7.7 bis 25.5.

Zu einer Eigentumswohnung gehört meist auch ein Stellplatz, der aber separat miterworben werden muss.

Bei neugebauten Wohnanlagen kostete ein oberirdischer Stellplatz unter freiem Himmel im Durchschnitt 4.900 €, für einen Tiefgaragenstellplatz wurden 15.700 €. € gezahlt. Bei gebrauchten Immobilien lag dieser Preis bei 4.200 € bzw. 7.300 €.

Unbebaute Grundstücke – frei zur individuellen Gestaltung

Während im Jahr 2015 in Wuppertal noch 194 unbebaute Grundstücke verkauft wurden, waren es im Jahr 2016 schon 242. Damit wechselten fast 25 % mehr unbebaute Grundstücke den Eigentümer, als im Vorjahr. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um 4 bis 6 % gestiegen.

Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe unbebauter Grundstücke sind in Wuppertal seit Jahren gering, die Nachfrage ist höher. Im Jahr 2016 wurden 86 Grundstücke für den Eigenheimbau veräußert, in den Vorjahren waren es 61 bzw. 92.

Mehrfamilienhäuser

Auch im Geschosswohnungsbau waren die Verkäufe gering, die Nachfrage höher. Im letzten Jahr wurden 14 Grundstücke veräußert, davor waren es 11 bzw. 19.

Bodenrichtwerte

Aus den Verkäufen unbebauter Grundstücke werden die Bodenrichtwerte abgeleitet. Sie werden im Informationssystem BORIS.NRW der Gutachterausschüsse in NRW publiziert (siehe letzte Seite). Eine Übersicht über die Richtwerte erschließungsbeitragsfreier Grundstücke zeigt die folgende Tabelle:

	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen	360 €/m ²	270 €/m ²	-----
Grundstücksfläche: 350 – 800 m ²			
Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau	250 €/m ²	205 €/m ²	145 €/m ²
GFZ: 1,2, Vollgeschosse: III - V			
Gewerbeflächen	90,-- €/m ²	65,-- €/m ²	40,-- €/m ²

Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Grundstücksteile, die nicht selbstständig bebaubar sind. Sie erweitern die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Grundstücks und sind daher nur für einen eingeschränkten Käuferkreis interessant. Bei Flächen, die eine höhere oder bessere bauliche Nutzung auf dem Hauptgrundstück ermöglichen, wurden im Durchschnitt 80% des jeweiligen Bodenrichtwertes gezahlt. Bei Flächen im hinteren Grundstücksbereich (z.B. Gartenland) waren es im Durchschnitt 20%.

Immobilien-Preis-Agent Wuppertal



Mit Hilfe des Immobilien-Preis-Agenten können Sie schnell, einfach und kostenfrei das Preisniveau für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilien-Preis-Agent basiert auf Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren ermittelt wurden. Der Immobilien-Preis-Agent dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Das Ergebnis der Berechnung ersetzt kein Verkehrswertgutachten.

BORIS.NRW Das Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW

BORIS.NRW wurde als Informationssystem für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet. Mit mittlerweile durchschnittlich 1 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORIS eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit über 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse. Seit dem 01.01.2016 stehen die Grundstücksmarktberichte und die Ausdrücke der Bodenrichtwertkarten dort kostenlos für Jedermann zur Verfügung.

<http://www.boris.nrw.de>



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 

Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.




Bodenrichtwerte


Bodenwertübersichten


Grundstücksmarktberichte


Immobilienrichtwerte


Immobilienpreisübersichten


Allgemeine Preisauskunft

Hinweis: Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt

Aktuelle Meldungen

Hinweis:
Vereinzelt gibt es zu Zeit Probleme bei der Kartendarstellung. Das Löschen Ihres lokalen Browser-Caches sollte das Problem bereits lösen.

09.02.2017
Ab sofort stehen in BORISplus.NRW die ersten Boden- und Immobilienrichtwerte für 2017 zur Verfügung. Sollten diese noch nicht beschlossen sein, so wechseln Sie bitte in die historische Ansicht.

Hinweis:
Beim Ausdruck (BRW & IRW) werden vereinzelt unvollständige PDF-Dateien erzeugt. Der Fehler wird in Kürze behoben.

24.11.2016
Interessante Informationen rund um BORISplus.NRW [\(Link\)](#)

11.10.2016
Best Practice Award: BORISplus.NRW App belegt den ersten Platz! [Weitere Informationen](#)

 Impressum Nutzungsbedingungen

© Information und Technik Nordrhein Westfalen